

MARCHE DE PRESTATIONS INTELLECTUELLES

« MISSION DE SUIVI – ANIMATION DES COPROPRIETES LE BASQUE ET LES ARTS DU QUARTIER PISSEVIN A NÎMES (30) »

Dans le cadre de l'ORCOD-IN instaurée par décret n°2022-319 du 4 mars 2022

Références : M2026/26

QUESTIONS DES CANDIDATS / REPONSES APORTEES PAR L'EPF

1. Sur la Mission 2 - Partie 2.3 :

- 1- Sur combien d'exercices comptables l'analyse initiale devra-t-elle porter ?**
- 2- Pouvez-vous nous préciser si les données comptables seront transmises sous forme d'Excel exploitables ?**

R1 : La dernière clôture comptable analysée dans le cadre des études pré-opérationnelles est celle de 2022. La mission devra donc porter sur l'analyse des exercices comptables à compter de la clôture 2023, et ce jusqu'au dernier exercice clôturé disponible au démarrage de la mission. Les annexes comptables SRU disponibles seront transmises au format PDF

2. Après première analyse du DCE, nous constatons que des éléments indispensables à la production d'une offre parfaitement adaptée sont manquants. Pourriez-vous nous communiquer les conventions de PDS ainsi que les études pré-opérationnelles ?

R2 : Les conventions sont en cours de validation par les partenaires et ne sont pas signées à ce jour. Les études pré-opérationnelles et les convention seront communiquées aux lauréats. Nous vous mettons à disposition les estimations des coûts des travaux envisagés pour les deux copropriétés.

3. Concernant les permanences hebdomadaires, 2 demi-journées par copro sont prévues (p.28). Est-il possible de proposer une mutualisation des ces 2 créneaux ? Ou encore d'en prévoir de nouveaux en période de forte activité (ex : démarrage travaux) ?

R3 : Les offres attendues correspondent à deux lots distincts, un lot par copropriété. En conséquence, les deux demi-journées de permanences prévues par copropriété doivent être assurées séparément pour chaque lot. Une mutualisation des permanences entre les deux copropriétés ne pourra être le cas échéant envisagée que dans l'hypothèse où un même candidat serait retenu pour les deux lots.

Les candidats peuvent par ailleurs proposer, en option, des permanences supplémentaires, à raison de demi-journées. Ces prestations supplémentaires devront, le cas échéant, être justifiées au regard des besoins identifiés et devront faire l'objet d'un accord et d'une commande spécifique de l'EPF.

4. Dans le BPU (cf. mission 4) sont mentionnés d'"autres travaux", via des bons de commande. Pour autant, sauf erreur de notre part, ils ne sont pas précisés dans le CCTP. Pourriez-vous nous dire sur quoi portent ces travaux ?

R4 : Les « autres travaux » mentionnés au BPU correspondent à des interventions qui ne sont pas identifiées à ce jour et qui pourraient être nécessaires au cours de l'exécution des plans de sauvegarde. Ils ne pourront toutefois concerner ni les travaux d'urgence, ni les travaux de rénovation énergétique, ni les travaux d'amélioration déjà identifiés ou susceptibles d'être intégrés dans les plans de sauvegarde.

Ces interventions seront, le cas échéant, commandées au moyen de bons de commande, conformément aux modalités prévues dans le marché.

5. Concernant la substitution à des entreprises défaillantes : pourriez-vous apporter des précisions sur les cas que vous imaginez ? (p36) En effet, la mission ACT relève classiquement des missions de maîtrise d'œuvre.

R5 : Dans le cadre de cette mission, le prestataire intervient en appui du syndicat des copropriétaires, notamment pour analyser les prestations et les propositions du maître d'œuvre dans le cadre de la consultation des entreprises. Il ne s'agit en aucun cas de se substituer au maître d'œuvre, ni d'assurer les missions relevant de la maîtrise d'œuvre.

Le prestataire devra toutefois être en mesure d'accompagner le syndicat des copropriétaires en cas de défaillance d'une entreprise mandatée, notamment pour analyser la situation, identifier les conséquences sur l'opération et accompagner le syndicat dans les échanges nécessaires avec les différents intervenants. Cet accompagnement est inclus dans le prix forfaitaire à chiffrer au titre de la mission.

6. La mission 2.3 demande un suivi comptable, mais le CCTP ne précise aucune échéance ni aucun livrable. Faut-il prévoir un audit comptable annuel ?

R6 : Oui. La mission comprend la réalisation d'un audit comptable au minimum pour chaque AG annuelle, en amont de chaque assemblée générale annuelle, afin de permettre au syndicat des copropriétaires de disposer d'une analyse de sa situation comptable.

Le livrable attendu prendra la forme d'un rapport d'analyse comptable avec une version détaillée remise à l'EPF et une version synthétique à calibrer à destination du CS et des copropriétaires, portant notamment sur :

- L'analyse des comptes du syndicat des copropriétaires et de l'évolution des charges ;*
- L'amélioration de la lisibilité de la situation comptable et financière de la copropriété ;*
- La proposition de mesures de maîtrise et d'optimisation des charges ;*
- L'accompagnement à la mise en œuvre d'un plan d'apurement des dettes fournisseurs ;*
- L'identification et la résorption des comptes dormants ou des éventuelles irrégularités comptables.*

7. Les actions de sensibilisation et de mobilisation des habitants (mission 5 GUP) sont-elles à dissocier des actions de sensibilisation des résidents (mission 3), ou peuvent-elles être mutualisées, car portant sur un public et thématiques similaires ?

R7 : Les actions prévues dans la mission 3 relèvent d'une information et d'une sensibilisation continues des habitants pendant toute la durée des plans de sauvegarde, notamment sur le fonctionnement, la gestion et la vie de la copropriété.

La mission 5 – GUP porte quant à elle sur des actions concrètes et ciblées, répondant à des problématiques ou thématiques spécifiques identifiées dans le cadre de la gestion urbaine de proximité.

Ces deux missions répondent donc à des objectifs et à des périmètres d'intervention distincts. Les actions ne doivent pas être confondues, même si certaines modalités d'intervention ou certains publics peuvent être communs. Le cas échéant, le prestataire pourra rechercher une articulation entre les actions afin d'en assurer la cohérence et d'éviter les redondances.

- 8. Dans la mission 4 (p.31), "la réunion mensuelle de pilotage organisée par l'EPF pendant toute la durée de la mission", est-elle une réunion spécifique à l'AMO technique ou bien est-elle "mutualisable" avec une réunion de suivi global du PDS ?**

R8 : Des réunions spécifiques de pilotage des travaux doivent être prévues mensuellement pendant toute la durée de la mission. Elles sont distinctes des réunions de suivi global des plans de sauvegarde. Elles ont notamment vocation à permettre le suivi de l'avancement des travaux, l'identification des difficultés et des points de blocage, ainsi que la préparation des éventuels arbitrages nécessaires.

Certains sujets ou arbitrages identifiés dans le cadre de ces réunions pourront ensuite être portés dans les instances de suivi global des plans de sauvegarde, selon leur nature et leur niveau d'enjeu : réunions de travail prestataire/EPF, commissions de suivi, COTECH, réunions de travail spécifiques, etc.

Les candidats doivent donc prévoir dans leur offre la participation aux réunions mensuelles spécifiques de pilotage des travaux, sans considérer celles-ci comme mutualisées avec les instances de suivi global des plans de sauvegarde.

- 9. Après première analyse du DCE, nous constatons que des éléments indispensables à la production d'une offre parfaitement adaptée sont manquants. Pourriez-vous nous communiquer les conventions de PDS ainsi que les études pré-opérationnelles ?**

R9 : cf. réponse question 2

- 10. Concernant les permanences hebdomadaires, 2 demi-journées par copro sont prévues (p.28). Est-il possible de proposer une mutualisation des ces 2 créneaux ? Ou encore d'en prévoir de nouveaux en période de forte activité (ex : démarrage travaux) ?**

R10 : cf. réponse question 3

- 11. Dans le BPU (cf. mission 4) sont mentionnés d'"autres travaux", via des bons de commande. Pour autant, sauf erreur de notre part, ils ne sont pas précisés dans le CCTP. Pourriez-vous nous dire sur quoi portent ces travaux ?**

R11 : cf. réponse question 4

- 12. Concernant la substitution à des entreprises défaillantes : pourriez-vous apporter des précisions sur les cas que vous imaginez ? (p36) En effet, la mission ACT relève classiquement des missions de maîtrise d'œuvre.**

R12 : cf. réponse question 5

- 13. Les actions de sensibilisation et de mobilisation des habitants (mission 5 GUP) sont-elles à dissocier des actions de sensibilisation des résidents (mission 3), ou peuvent-elles être mutualisées, car portant sur un public et thématiques similaires ?**

R13 : cf. réponse question 7

- 14. La mission 2.3 demande un suivi comptable, mais le CCTP ne précise aucune échéance ni aucun livrable. Faut-il prévoir un audit comptable annuel ?**

R14 : cf. réponse question 6

- 15. Dans la mission 4 (p.31), "la réunion mensuelle de pilotage organisée par l'EPF pendant toute la durée de la mission", est-elle une réunion spécifique à l'AMO technique ou bien est-elle "mutualisable" avec une réunion de suivi global du PDS ?**

R15 : cf. réponse question 8

- 16. La DPGF n'est que partiellement modifiable et ne permet pas de rentrer plus de 6 profils. Est-il possible d'en rajouter ou est-ce volontairement limité à 6 profils ?**

R16 : Les documents Excel relatifs à la DPGF et au BPU ont été modifiés afin de permettre leur renseignement.

- 17. Il semble y avoir un problème avec les annexes financières. Concernant la DPGF, il manque certaines formules dans des cases verrouillées (par exemple somme du 2.4.5 – commission amélioration du cadre de vie). Concernant le BPU, les cases jaunes sont verrouillées. De plus, l'unité est exprimée en « jour » alors que les profils correspondants sont exprimés en « euros ». Pourriez-vous apporter des précisions, modifier les documents ou indiquer comment procéder ?**

R17 : Les documents Excel relatifs à la DPGF et au BPU ont été modifiés.

Les candidats doivent renseigner, pour chaque profil, le taux journalier ainsi que le temps estimé. Le tableau est paramétré afin de calculer automatiquement le prix correspondant à chaque mission à partir de ces informations.

L'onglet « SF » (simulation financière), ainsi que certaines cellules des onglets DPGF et BPU, sont volontairement verrouillés et ne sont pas destinés à être modifiés par les candidats. Ce verrouillage permet de préserver les formules nécessaires au calcul automatique des prix à partir des données renseignées.

LE BASQUE

Coûts prévisionnels estimés par poste dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle et de la commission d'élaboration du Plan de sauvegarde :

- Etudes et diagnostics : 55 000 € HT – 66 000 € TTC
- Travaux :

	Coût HT estimé	Coût TTC estimé
Travaux d'urgence (ceux spécifiquement prévus aux arrêtés de police administrative)		
Sécurité incendie	89 100 €	98 010 €
Portes palières & tech.	253 000 €	278 300 €
Electricité	55 000 €	60 500 €
Gaz	18 700 €	20 570 €
Alim / Evacuation eau	237 600 €	261 360 €
Sécurité façade	179 300 €	197 230 €
Circulations	135 300 €	148 830 €
Etanchéité toiture	423 500 €	465 850 €
Total (hors MOE)	1 446 500 €	1 596 650 €
Honoraires trvx. urgence (12%) (hors DO + syndic)	166 980 €	200 376 €
Total avec MOE	1 613 480 €	1 797 026 €
Travaux de rénovation énergétique		
Isolation extérieure / ravalement	1 105 500 €	1 166 303 €
Isolation toiture	275 000 €	290 125 €
Menuiseries / volets	800 800 €	880 880 €
Ventilation	264 000 €	278 520 €
Chauffage	939 400 €	1 033 340 €
Total (hors MOE)	3 384 700 €	3 649 168 €
Travaux d'amélioration		
Sol/Murs intérieurs	165 000 €	181 500 €
Locaux coll.	77 000 €	84 700 €
Portes d'entrée	100 100 €	110 110 €
Total (hors MOE)	342 100 €	376 310 €
Honoraires trvx. rénovation + amélioration (12%) (hors DO + syndic)	447 216 €	536 659 €
Total avec MOE (travaux rénovation + amélioration)	4 174 016 €	4 562 136 €
TOTAL (urgence + rénovation + amélioration)	5 787 496 €	6 359 163 €

LES ARTS

Coûts prévisionnels estimés par poste dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle et de la commission d'élaboration du Plan de sauvegarde :

Postes retenus	Coût HT estimé	Coût TTC estimé
Etudes et diagnostics	44 000 €	52 800 €
Travaux d'urgence (ceux spécifiquement inscrits aux arrêtés de police administrative)		
Sécurité incendie	132 000 €	145 200 €
Electricité	33 000 €	36 300 €
Traitement des évacuation EU/EV	344 240 €	378 664 €
Sécurité façade	693 000 €	762 300 €
Etanchéité toiture	92 400 €	101 640 €
Totaux hors MOE	1 294 640 €	1 424 104 €
Honoraires travaux urgence (12%) (hors DO + syndic)	155 357 €	186 428 €
Total avec MOE	1 449 997 €	1 610 532 €
Travaux de rénovation énergétique		
Isolation extérieure / ravalement	1 474 220 €	1 555 302 €
Isolation toiture	92 400 €	97 482 €
Menuiseries / volets (*)	- €	- €
Ventilation	220 000 €	232 100 €
Chauffage	198 000 €	217 800 €
Total hors MOE	1 984 620 €	2 102 684 €
Honoraires travaux urgence (12%) (hors DO + syndic)	238 154 €	285 785 €
Total avec MOE	2 222 774 €	2 388 469 €
Travaux d'amélioration		
Sol/Murs intérieurs	66 000 €	72 600 €
Extérieurs et traitement de la dalle	506 000 €	607 200 €
Totaux hors MOE	572 000 €	679 800 €
Honoraires travaux urgence (12%) (hors DO + syndic)	68 640 €	82 368 €
Total avec MOE	640 640 €	762 168 €
Totaux hors MOE	3 851 260 €	4 206 588 €
Honoraires travaux urgence (12%) (hors DO + syndic)	462 151 €	554 581 €
TOTAL (urgence + rénovation + amélioration)	4 357 411 €	4 813 970 €

(*) OPTION en fonction des capacités de financement de la copropriété

Menuiseries / volets	1 783 100 €	1 961 410 €
MOE	213 972 €	256 766 €